



מידע

תכנוני

תאריך הפקה : 23/02/2026

פרטי הקרקע

גוש: 7139 חלקה: 215 שטח חלקה רשומה: 519 מ"ר

מגרש: 241

שטח מגרש מחושב גרפית כ-: 521 מ"ר

בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס נסח הטאבו.

כתובת על הנכס:

רחוב: אימבר

מתכנית: בי / 30 / א

יעוד: אזור מגורים א

מידע תכנוני מפורט

תכליות

תכליות:

מתכנית: בי / 2 / א

1. בתי דירות.
2. בתים טוריים.
3. בתים דו-משפחתיים.
4. ביתנים.
5. בתים בודדים.
6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.
7. גן ילדים.
8. מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת, כגון: ריח רע, לכלוך וכד', בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח.
9. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין.
10. בנין ציבורי.
11. בנין להתקהלות ציבורית - באשור הועדה המחוזית.
12. נספחים (בניני עזר).

מתכנית: בי / 339 / א

שימושים אסורים

באזורי מגורים אסורה הקמתם של נספחים אשר אינם כלולים בתחום המבנה העיקרי. קיים על מגרש נספח נפרד מן המבנה העיקרי לא תותר תוספת בניה לבעל הזכויות של הנספח אלא אם נהרס וסולק הנספח.

מתכנית: בי / 403 / 1

שימושים נלווים

מתוכנית בי/403 על תיקוניה.

מרתפים:

השימושים המותרים במרתפים למגורים יהיו:

(א) שטחי שירות.

(ב) מחסן נפרד.

(ג) מועדון משותף לרווחת דיירי הבנין בתנאים הבאים:

1. יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית שהמועדון שיירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבנין.

2. הקמת מועדון כאמור בסעיף 1 לעיל לא תפגע בהתקנת מס' מקומות החניה הנדרש על פי התקן התקף, והמתקנים הטכניים הדרושים לתיפקודו הנאות של הבנין.



ד) בתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש במטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל בתנאי קיום הליון עפ"י 149 לחוק.

ה) חדר משחקים לילדים ושטחים נלווים למגורים.

1. כל האמור בסעיף זה ובלבד ששטח קומת המרתף לא יחרוג ממיתווה הקומה שמעליו.

השימוש למשרד בקומת המרתף בבית צמוד קרקע למגורים יותר בתנאים הבאים:

א. השימושים לא יכללו שימושים הטעונים רישוי עסקים.

ב. לא יותרו שימושים המהווים לדעת הוועדה המקומית מטרד לסביבה.

קומות מפולשות:

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיוצ"ב) מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה, ח. מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

שטחים/תכנית

שטח/תכנית	מ"ר	אחוז	הערות
מתכנית: בי / 339	30	אחוז	אחוז בניה מקסימלי בקומה
מתכנית: בי / 403	6	מ"ר	שטח בניה למחסנים צמוד ליחידת מגורים אחת. המחסן הזדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.
מתכנית: בי / 403 / 1	24	מ"ר	שטח בניה למבואות
מתכנית: בי / 403	90	%	שטח מרתף לכל היותר.
מתכנית: בי / 430	40	מ"ר	שטח בניה על הגג שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר לכל דירה עליונה ובתנאי שישמרו מרחקי נסיגה. הגישה לחדרי הגג תהיה דרך גרמי המדרגות הפנימיים ולא בהמשך חדר המדרגות המשותף של הבניין.
מתכנית: בי / 403 / 1	80	%	קומה מפולשת - סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת משטח הקומה שמעליה" - השטחים לפעילות פנאי וספורט יהיו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ"י התכנית החלה במקום. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטח המיועד לצורכי פנאי וספורט כרכוש משותף, שיירשם ע"ש כל בעלי הזכויות בבניין.

קומות/גובה

שטח/תכנית	קומות	מספר קומות	הערות
מתכנית: בי / 339	2	קומות	על ק' עמודים מפולשת.

גובה

שטח/תכנית	קומות	גובה	הערות
מתכנית: בי / 2 / א	2	קומות	לא יוקם שום בית בגובה העולה על הגובה המקסימלי המסומן, בתנאי כי: א. הוועדה המקומית, בהסכמת הוועדה המחוזית, תהיה מוסמכת להרשות הקמת בתים במספר קומות גדול יותר. ב. הוועדה המקומית תהא מוסמכת, בהסכמת הוועדה המחוזית, לקבוע תנאים מיוחדים לגובה הבניין לגבי בנין ציבורי, בנין שחזיתו בהצטלבות דרכים או בנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבחינת ייצוב ארכיטקטוני של המקום. ג. גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.70 מטר.

שטח/תכנית	קומות	מספר קומות במרתף	הערות
מתכנית: בי / 403	2	קומות	הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר החיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.



גובה קומת מרתף 3 מ' מתכנית: בי / 403
 הוועדה המקומית תהא רשאית במידה ותמצא לנכון, לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת מרתף העליונה, לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבנין.

צפיפות
סה"כ יח"ד למגרש 4 יח"ד מתכנית: בי / 30 / א

מספר בתים על מגרש מתכנית: בי / 2 / א
 א. מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי, בתנאי כי הועדה המקומית רשאית-בהסכמת הועדה המחוזית -להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.
 ב. תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר שני בנינים על מגרש במגרשים קיימים באזור מגורים ששטחם גדול מ-1000 מ"ר, בתנאי שאם בעתיד יבצעו חלוקה יתאימו אחוזי הבניה וקווי הבניה לאזורים בו ימצאו המגרשים המחולקים לאחר החלוקה.
 ג. שום דבר כאמור בפסקה הזאת לא יאסור את הקמתו של הנספח שהותר לפי התכנית הזאת.

קווי בניה
קו בנין לחזית 4 מ' מתכנית: בי / 30 / א
 בהתאם לתשריט

קו בנין לחזית 4 מ' מתכנית: בי / 30 / א
 בהתאם לתשריט

קו בנין צדדי 3.50 מ' מתכנית: בי / 30 / א

קו בנין אחורי 5 מ' מתכנית: בי / 30 / א

קוי בנין מתכנית: בי / 2 / א
 - לא יוקם כל בית באזור אלא בהתאם למרווחים המינימליים המסומנים.
 - מגרשים שצורתם אינה רגולרית או ששטחם או רוחב חזיתם הוקטנו בגלל הפקעה לצרכי צבור או מכח תכנית חלוקה מחדש - יהיה מותר לפי ראות עיניה שלהועדה המקומית - להפחית כדי רבע את המרווחים הצדדיים והעורפיים המסומנים.
 - הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר חלוקה לפני הכנס התכנית הזאת לתוקפה - אם לדעתה צורת המגרש עלולה להפריע לבצוע התכנית הזאת בדמות הסביבה.

מרחקי נסיגה חדרים על הגג מתכנית: בי / 430 / א , בי/430א'
 קדמי 2.2 מ'
 צידי 1.2 מ'
 אחורי 1.2 מ'
 בכל הבניינים שאינם פונים לרחוב, יש לשמור על מרחק נסיגה מקו מתווה הבנין בשיעור של 2.20 מטר, לפחות מאחד הצדדים של הבניין.
 מרחק נסיגה צידי ואחורי מתכנית בי/430.

קוי בנין למרתף מתכנית: בי / 403
 לחזית - על פי התכנית התקפה.
 לצד - 0 מ'.
 לאחור - 0 מ'.
 הועדה המקומית תהיה רשאית להקטין את קו הבנין לחזית ובלבד ששוכנעה שאין בכך בכדי לפגוע בצורך להנחת תשתיות ולכל מטרה עירונית אחרת.



- קווי הבנייה למרתף כאמור לעיל יאושרו ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
1. הפרש הגובה המירבי בין המפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס פני החצר לא יעלה על 1.20 מ'.
 2. הפרש הגובה המירבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני המדרכה הגובלת בחצר לא יעלה על 0.5 מ'.
 3. הפרש הגובה המירבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני החצר הגובלת לא יעלה על 0.5 מ'.
 4. מפלס פני החצר בחלק שבולט ממיתווה הבניין יהיה גבוה לפחות ב-1 מ'.
 5. מעל פני תקרת המרתף העליון. הפרש זה ימולא באדמה גננית מתאימה לצורך בית גידול לעצים וצמחיה.
 6. למרות האמור בסעיף 4 לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי איוורור חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני החצר.

שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי
או כמפורט בתשריט.
מתכנית: בי / 30 / א 400 מ"ר

הפקעות חלוקה/ רישום שטחים

איחוד וחלוקה
מתכנית: בי / 30 / א
החלקות הרשומות במשרד ספרי האחוזה והכלולות בתכנית זו תאוחדנה, והשטח יחולק מחדש כפי שמסומן בתשריט וברשימה המצורפת. השטחים והמספרים המוצעים הם זמניים ויחולו בהם שנויים. במפות המדידה שיוכנו על ידי מודד מוסמך אשר יצורפו לתכנית זו בעת שישלחו הוראות הרישום על ידי יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב, יקבעו השטחים הסופיים של החלקות.

חלוקה
מתכנית: בי / 30 / א
מותר לחלק המגרשים באזורי מגורים ששטחם גדול למגרשים בני 500 מ"ר בערך.

היטלים

הוצאות התוכנית
מתכנית: בי / 30 / א
הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולחייב את בעלי החלקות עם תכנית ובצוע תכנית זו. אם ההוצאות שהוציאה או שתוציא הועדה המקומית ו/או שהתחייבה ו/או שתתחייב בהן תגבה הועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

רשימת תכניות

<u>י.פ תוקף</u>	<u>תאריך תוקף</u>	<u>תיאור</u>	<u>1. תכנית בתוקף</u>
7958	12/10/2018	בי/795/מק- תכנית לשינוי הנחיות עיצוב ובינוי בתים	502-0586131
6233	08/05/2011	שינוי לתוכנית בי/430 סעיף 10.1.5.1.	בי / 430 / ב
6187	13/01/2011	יחידות דיור על הגג במקום חדרים על הגג	בי / מק / 497
5490	05/02/2006	בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות	בי / 430 / א
5237	16/11/2003	שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת	בי / 403 / 1
4967	01/03/2001	מרתפים וקומות מפולשות	בי / 403
4947	31/12/2000	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	בי / 430
4540	03/07/1997	תכנית מתאר מס' 377-בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים.	בי / 377
4197	03/03/1994	תכנית מתאר מקומית מס' 328/ב תיקון לתכניות מתאר מקומיות 328,328/א.	בי / 328 / ב
3807	25/10/1990	תכנית מתאר מקומית מס' 328/א תיקון לתכנית מס' 328 (בניה על גגות הבתים)	בי / 328 / א



3528	01/03/1988	תכנית מתאר מס' 339.	בי / 339
3248	15/09/1985	תוכנית מתאר מקומית מס' 328 (בניה על גגות בתיים).	בי / 328
1772	04/11/1971	תוכנית מפורטת מס' א/30	בי / 30 / א
	15/07/1971	תכנית מתאר מס' בי/2/א' של מרחב תכנון מקומי בתיים.	בי / 2 / א
481	14/06/1956	תכנית מפורטת מס' 30.	בי / 30
תמאות בתוקף			
11892	12/12/2023	תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון - תמ"א 1/1/א/40	תמא / 40 / א / 1 / 1
8688	12/02/2020	תכנית מתאר ארצית - תמא / 1	תמא / 1
	06/02/2020	תוכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה	תמא / 16 / 4
8361	29/07/2019	תמ"א למיגון מתקני תשתית לאומיים ומתקנים הכוללים חומרים מסוכנים.	תמא / 40 / ב
	07/07/2016	תכנית לבנייה, לפיתוח ולשימור	תמא / 35 / 1
7299	07/07/2016	תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' תמא/4/18, שינוי מס' 1	תמא / 18 / 4 / 1
	10/03/2016	תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה - שינוי מס' 2	תמא / 16 / 4 / 2
6881	17/09/2014	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	תמא / 10 / ד / 12
6689	07/11/2013	תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב, שינוי מס' 2	תמא / 23 / א / 4 / 2
6600	26/05/2013	תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב, שינוי מס' 1	תמא / 23 / א / 4 / 1
6482	17/10/2012	תכנית מתאר ארצית לקטעי מערכת הולכת הגז הטבעי	תמא / 37 / 1
6137	21/09/2010	תכנית מתאר ארצית למלונאות	תמא / 12 / 1
6121	12/08/2010	תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב	תמא / 23 / א / 4
	10/07/2010	תכנית מתאר ארצית לתקשורת - מתקני שידור קטנים	תמא / 36 / א / 1
5568	23/08/2006	תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למעי' הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן, שינוי מס' 2	תמא / 23 / א / 2
5568	23/08/2006	תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק- תחנות זעירות ותיקון הוראות, שינוי מס' 4	תמא / 18 / 4
5474	27/05/2005	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	תמא / 35
5076	30/05/2002	תכנית מתאר ארצית לתקשורת - מיתקני שידור קטנים וזעירים, חלק א'	תמא / 36 / א
4973	21/03/2001	תכנית מתאר ארצית לגז טבעי	תמא / 37
4525	25/05/1997	תכנית מתאר ארצית חלקית מס' תמא/4/2 - נמל התעופה בן-גוריון	תמא / 4 / 2
	11/09/1989	מתאר ארצית לסילוק אשפה	תמא / 16
3525	11/02/1988	תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין	תמא / 19
3366	31/07/1986	תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל	תמא / 23
2954	25/08/1983	תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים מס' "תמא/13-חוף הים התיכון"	תמא / 13 / ים-תיכון
	22/08/1976	תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק	תמא / 18
תוכניות מתאר מחוזיות			
	30/04/2010	תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	תממ / 5
5258	25/12/2003	תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז ת"א, רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין ת"א	תממ / 5 / 1



ישויות תכנוניות ומסמכי מדיניות

שם ישות	מספר ועדה	תאריך אישור
מד / חניה 2025		09/12/2025
<u>החלטות ועדה</u> הנחיות לפוד טרק		14/11/2022
מד / תמא 38	201900	25/12/2019

הערות כלליות

לתשומת הלב:

1. המידע באתר זה הינו מידע ראשוני כללי ואינו מחייב
2. לקבלת מידע מחייב יש לפנות בכתב אל מחלקת מידע תכנוני. שירות זה כרוך בתשלום .
3. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכנויות החלות על החלקה, ובחוק התכנון והבניה .
4. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה .
5. בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס נסח הטאבו.
6. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית , תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
7. המידע נכון ליום הפקת דף מידע זה בלבד, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.